

# Exposé

## Haus in Hamburg

**@HOME ★ Design-Stadthaus mit Garten | Smart-Luxury |  
HH-West ★ Virtuelle Tour | möbliert | befristet**



Objekt-Nr. OM-381349

### Haus

Vermietung: **2.990 € pro Monat**

22547 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Heizung	Fußbodenheizung
Etagen	3	Mietdauer min.	5
Zimmer	4,50	Mietdauer max.	8
Wohnfläche	124,00 m²	Frei ab	01.10.2025
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Frei bis	30.05.2026
Summe Nebenkosten	440 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	6.450 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.990 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	2.150 €	Max. Personen	4
Zustand	Neuwertig	Haustiere	Nicht erlaubt
Stellplätze	1		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte lesen -> Hinweis zum Besichtigungsprozess

Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungen nur nach einer erfolgreichen Online-Vorabprüfung stattfinden können.

➔ Der Ablauf:

1. Aussagekräftige Anfrage mit kurzer Vorstellung & Nutzungszweck
2. Virtuelle 360-Grad Besichtigung auf Anfrage
3. Haushaltseinkommen & Selbstauskunft werden vorab geprüft

Erst nach beiderseitigem Interesse & positiver Prüfung erfolgt ein persönlicher Termin vor Ort.

--> Wir bitten daher von allgemeinen Besichtigungsanfragen ohne Unterlagen oder Vorstellung abzusehen – vielen Dank für Ihr Verständnis! <--

Verfügbarkeit & Mietrahmen:

Bezugszeitraum: sofort bis 20. April 2026

Mindestmietdauer: 3 Monate

Mietform: vollmöbliert

Vertrag: befristete Vermietung auf Zeit

Mietkonditionen im Überblick:

maximal 4 Personen

keine Haustiere

Nettokaltmiete inkl. Stellplatz: 2150€ / Monat

Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser): 440€ / Monat

Möblierungs- & Ausstattungspauschale: 400€ / Monat

Wallbox-Nutzung: separat nach Verbrauch

Gesamtmieta pauschal (ohne Wallbox-Verbrauch): ➔ 2.990 € / Monat

Kaution: 6.450 €

@HOME auf ZEIT – Design-Stadthaus mit Garten, Smart-Luxury & Stil auf drei Ebenen  
Hamburg-West · befristet · vollmöbliert · 3D-Tour verfügbar

Willkommen in Ihrem temporären Zuhause mit Stil: Dieses exklusive Stadthaus vereint hochwertige Ausstattung, modernes Design und clevere Smart-Home-Features auf drei Etagen. Vollmöbliert und perfekt organisiert bietet das Haus ca. 123<sup>2</sup> Wohnfläche, einen privaten Garten mit Lounge & Putting Green sowie einen Stellplatz mit Wallbox.

Ideal für beruflich Umziehende, Projektaufenthalte oder Familien auf Zeit – mit schnellem ÖPNV-Anschluss, top Infrastruktur und Rückzugsmöglichkeiten für Remote Work.

Erdgeschoss (Flur, WC, Küche, Wohnzimmer, Essbereich) – ca. 50 m<sup>2</sup>

☆☆ Key Facts:

Großzügiger Entrée mit versteckter Garderobe & Gäste-WC

Offene Designküche + Bar – grifflose Fronten, XXL-Stauraum, hochwertige Einbaugeräte

\* Light-Flooded Living: fugenloser Spachtelboden, bodentiefe Fenster, steuerbare Jalousien

Lounge & Dining: Chill-Sofa für 4 P., 75" Smart-TV, Esstisch für 7 P.

Outdoor Escape: ca. 117 m<sup>2</sup> Privatgarten mit Lounge-Ecke & Putting Green

Parking Comfort: Privater Außenstellplatz direkt am Haus mit 2 Alfen Wallbox für E-Fahrzeuge direkt am Stellplatz, öffentliche Parkplätze ca. 2 m gegenüber

Detailbeschreibung EG & Outdoor:


Flur: Der Eingangsbereich bietet eine offen integrierte, versteckte Garderobe mit viel Stauraum. Er schafft einen einladenden ersten Eindruck und verbindet alle Räume des Erdgeschosses.

Gäste-WC: Am Ende des Flurs liegt ein modernes, separates Gäste-WC – ideal für Besucher. Es ist dezent ins Raumkonzept integriert und bequem erreichbar.

Küche: Die grifflose Designküche mit Siemens-Geräten, Induktionskochfeld & Barfläche lädt zum Kochen ein. Großzügiger Stauraum und fließende Übergänge zum Wohnbereich schaffen ein offenes Raumgefühl.


Wohnzimmer: Der stylische Lounge-Bereich mit Vetsak-Couch, Sonos-System und 75" Samsung The Frame lädt zum Entspannen ein. Bodentiefe Fenster fluten den Raum mit Tageslicht, während Jalousien Licht & Sicht flexibel regulieren.

Essbereich: Der Essplatz bietet bequem Platz für bis zu 7 Personen. Er bildet das kommunikative Zentrum zwischen Küche, Wohnbereich und Garten.

Garten: Durch die großen Terrassen-türen geht es direkt in den gepflegten Garten: eine schnelle Putting-Runde auf dem Mini-Green  oder ein Sundowner in der Lounge-Ecke – ganz nach Laune.

## Ausstattung

Highlights der Ausstattung (EG):

- Putting-Green im Garten, Siemens Dampfgar-Backofen & Geschirrspüler, Samsung Side-by-Side-Kühlschrank mit Eis- & Wasserspender, Oranier Induktionskochfeld,  Saeco Kaffeevollautomat, Sonos Soundsystem, BoConcept Möbel, Vetsak Couch & Sitzsack, 75" Samsung The Frame TV, Keyless Entry via Nuki Smartlock, 2 Alfen Wallbox für E-Mobilität, Bernhard Gasgrill auf der Terrass

1. Obergeschoss – (Vollbad + WC, Gästezimmer, Homeoffice, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum) – ca. 42 m<sup>2</sup>

☆☆ Key Facts:

Bad mit XL-Walk-in-Dusche, Badewanne, Premium-Armaturen & Doppel-Spiegelschrank

Flex-Guest Room: Arbeitsplatz + Schlafcouch für Povernap, Workout oder Übernachtung

Pro Office: Höhenverstellbarer Desk, 49" Curved-Monitor, Whiteboard, schnelles Internet

Kids Suite: Juniorbett, Verdunkelung, Tageslicht, Parkett & Stauraum

Utility Hub: Waschmaschine, Trockner, Saug-/Wischroboter, Wärmepumpe, Regalzone

Detailbeschreibung 1.OG:

Badezimmer:

Das moderne Bad mit XL-Walk-in-Dusche, Edelstahlpaneel, Massagedüsen und Badewanne bietet Spa-Feeling im Alltag.

Doppelspiegelschrank, hochwertige Armaturen und großformatige Fliesen runden das Ambiente ab.

### Flex-Gästezimmer:

Dieser Multifunktionsraum dient als Gästezimmer, Home-Gym oder Ruhezone mit Schlafcouch.

Der integrierte Arbeitsplatz mit Desk, Monitor und Headset-Anschluss macht ihn auch zum produktiven Spot.

### Homeoffice:

Das separate Büro ist als Remote-Work-Hub ausgestattet mit höhenverstellbarem Schreibtisch und 49" Curved-Monitor.

Whiteboard, Regale, Dockingstation, smarte Jalousien und Gigabit-LAN sorgen für optimale Arbeitsbedingungen.

### Kinderzimmer:

Mit Juniorbett & 90x200 cm Bett ist Platz für Kleinkind und größere Kids.

Tageslicht, Verdunkelung, Parkettboden und clevere Regallösungen schaffen ein kindgerechtes Umfeld.

### Hauswirtschaftsraum:

Waschmaschine (10 kg), Trockner (9 kg) und Saug-/Wischroboter halten den Alltag im Hintergrund. Wärmepumpe, Regale und Arbeitsfläche sorgen für Organisation und Technik aufgeräumt an einem Ort.

### Highlights der Ausstattung (1. OG):

Walk-in-XL-Dusche mit Edelstahl-Duschpanel & Massagedüsen, Badewanne mit Premium-Armaturen, 2x Homeoffice-Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen, 49" Philips-Curved-Monitor & Whiteboard im Arbeitszimmer, Elgato-Streaming-Light, Eve-Smar-te-Jalousien (App-gesteuert), Bosch 10-kg Waschmaschine & 9-kg Trockner, Dreame Saugroboter mit Reinigungsstation

2. Obergeschoss (Duschbad + WC, Schlafzimmer) – ca. 24 m<sup>2</sup>

### ☆☆ Key Facts:

Doppelbett mit zwei Premium-Matratzen – individueller Sleep-Comfort

En-suite Walk-in-Closet mit 2,5 lfm Schrankfront, LED-Stangen & Soft-Close-Schubladen

En-suite Walk-in-Dusche mit Edelstahlpaneel, Massagedüsen & Premium-Armaturen

### Detailbeschreibung 2.OG:

#### Schlafzimmer:

Das stilvolle Schlafzimmer im Dachgeschoss bietet mit zwei Premium-Matratzen optimalen Schlafkomfort. Der angrenzende, offen gestaltete Ankleidebereich sorgt mit LED-Stangen, Schubladen & Stauraum für Ordnung und Ruhe.

#### En-suite Bad:

Die begehbare Walk-in-Dusche mit Edelstahlpaneel und Massagedüsen bietet höchsten Duschkomfort. Großformatige Fliesen, ein großzügiger Spiegel und ein zusätzlicher Hängeschrank ergänzen das elegante Gesamtbild.

### Highlights der Ausstattung (2. OG)

Emma Premium Matratzen, En-suite Ankleide mit LED-Stangen & Soft-Close-System, Walk-in-Dusche mit Edelstahlpaneel & Massagedüsen, Eve-Smar-te-Jalousien (App-gesteuert), Samsung The Frame Smart TV

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Weitere Ausstattungsmerkmale – Etagenübergreifend im gesamten Haus:

Bodenbeläge: Hochwertiges Echtholzparkett (Eiche Avantgarde weiß geölt, Fischgrätmuster) im 1. und 2. OG, fugenloser Spachtelboden im EG für ein modernes, pflegeleichtes Ambiente.

Komfortheizung: Fußbodenheizung im gesamten Haus – einzeln pro Raum steuerbar via Homematic App, Wandbedienung oder Alexa.

Lichtsteuerung: Hue Smart Lighting in allen Wohnbereichen – bequem steuerbar per App, Sprache oder Schalter.

Zugang: Nuki Smart Lock für schlüssellosen Zutritt – per App, Code oder Fernfreigabe (ideal bei Abwesenheit).

Sicherheit: Kameraüberwachung mit Unifi Protect – Außenbereich und Eingangsbereich voll digital abgesichert.

Internet & Netzwerk: High-Speed-Internet über Glasfaser (250 Mbit), flächendeckendes WLAN durch Unifi Access Points auf allen Etagen.

Erforderliche Unterlagen für den Vertragsabschluss:

-  Selbstauskunft

(Musterformular: [mietrecht.de](https://mietrecht.de))

- Aktuelle Schufa-Auskunft
- Kopie Personalausweis (Vorder- & Rückseite)
- Letzte drei Einkommensnachweise

i Hinweis zur Anzeige:

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

## Lage

Lage auf einen Blick

S-Bahn: Elbgaustraße (8 Min. zu Fuß) → Hbf in 14 Min.

Bus: Direktverbindung zur City, Schanze & Elbe

Auto: A7-Auffahrt Volkspark nur 3 Min. entfernt

Carsharing: HVV switch am Bahnhof – Share Now, MILES, SIXT, Free2move

Wohnen: Ruhig, grün & citynah – mit hoher Sicherheit

Lagebeschreibung

Citynah & ruhig zugleich:

Das Stadthaus liegt in der verkehrsberuhigten Franzosenkoppel – eingebettet in ein grünes Wohnquartier, dennoch erstaunlich urban.

ÖPNV-Anbindung:

In 8 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn Elbgaustraße, von dort sind es 14 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

MetroBus-Linien an der Luruper Hauptstraße verbinden Sie direkt mit Schanze, City und Elbe – ganz ohne Umstieg.

Autofahrer-Freude:

Die A7-Auffahrt Volkspark ist nur drei Minuten entfernt – perfekt für Wochenendtrips, Pendler oder den Flughafen-Start.

Carsharing direkt vor der Tür:

Am Bahnhof Elbgaustraße befindet sich ein HVV switch-Mobilitätspunkt mit Stellplätzen für Share Now, MILES, SIXT share und Free2move.

Dank Free-Floating-Geschäftsgebiet aller Anbieter starten und beenden Sie Fahrten direkt an Ihrer Haustür.

Sicher & lebenswert:

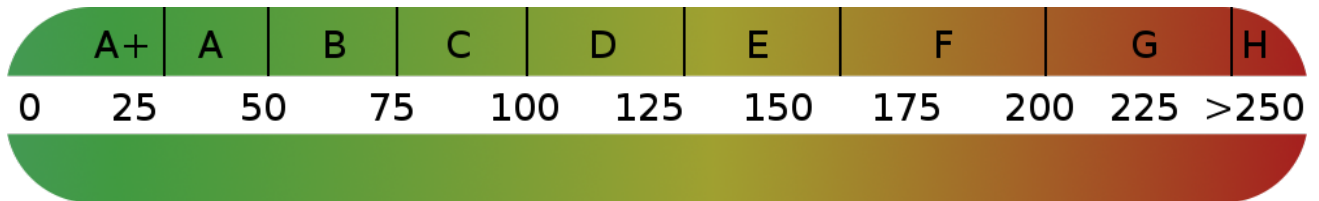
Lurup gilt als Wohnlage mit hoher Sicherheit, guter Nachbarschaft und gleichzeitig optimaler Anbindung an Hamburgs Zentren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht Haus Terrasse



# Exposé - Galerie



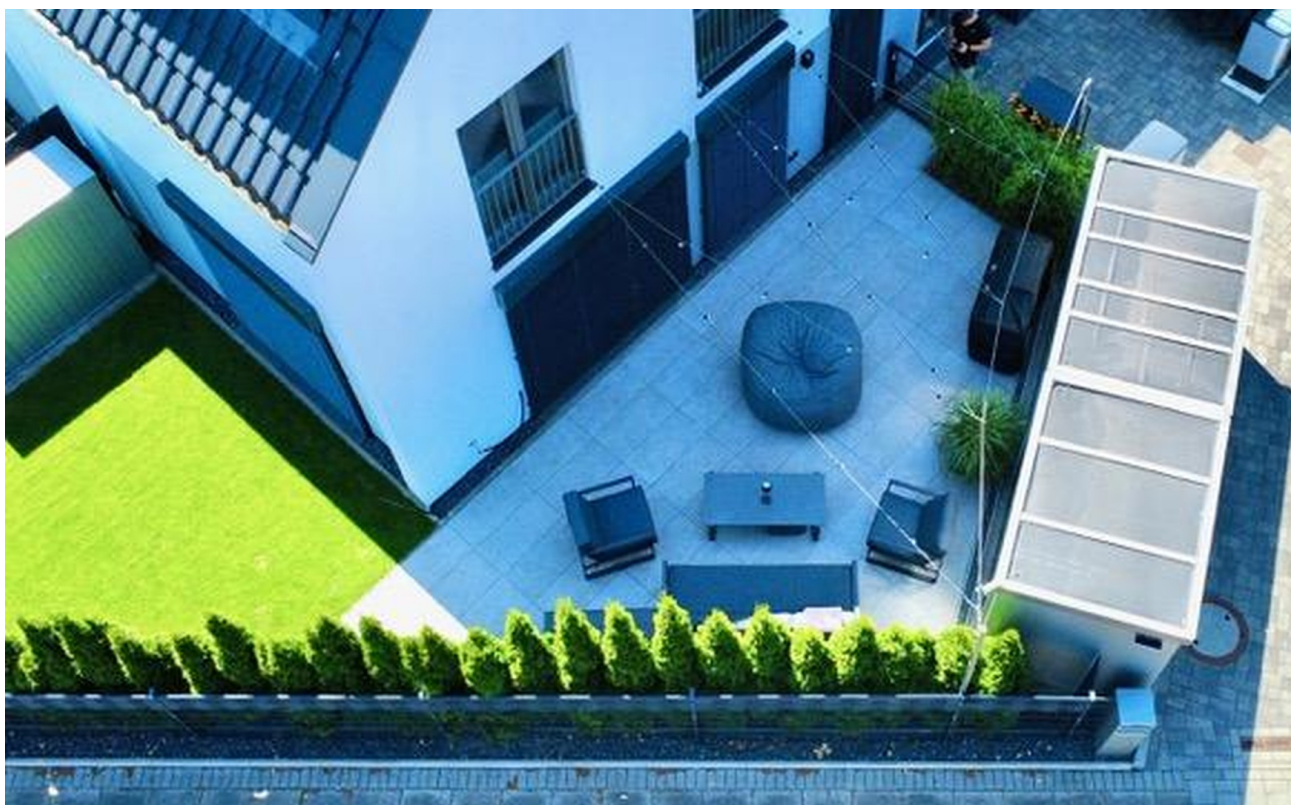
Außenansicht Haus Terrasse



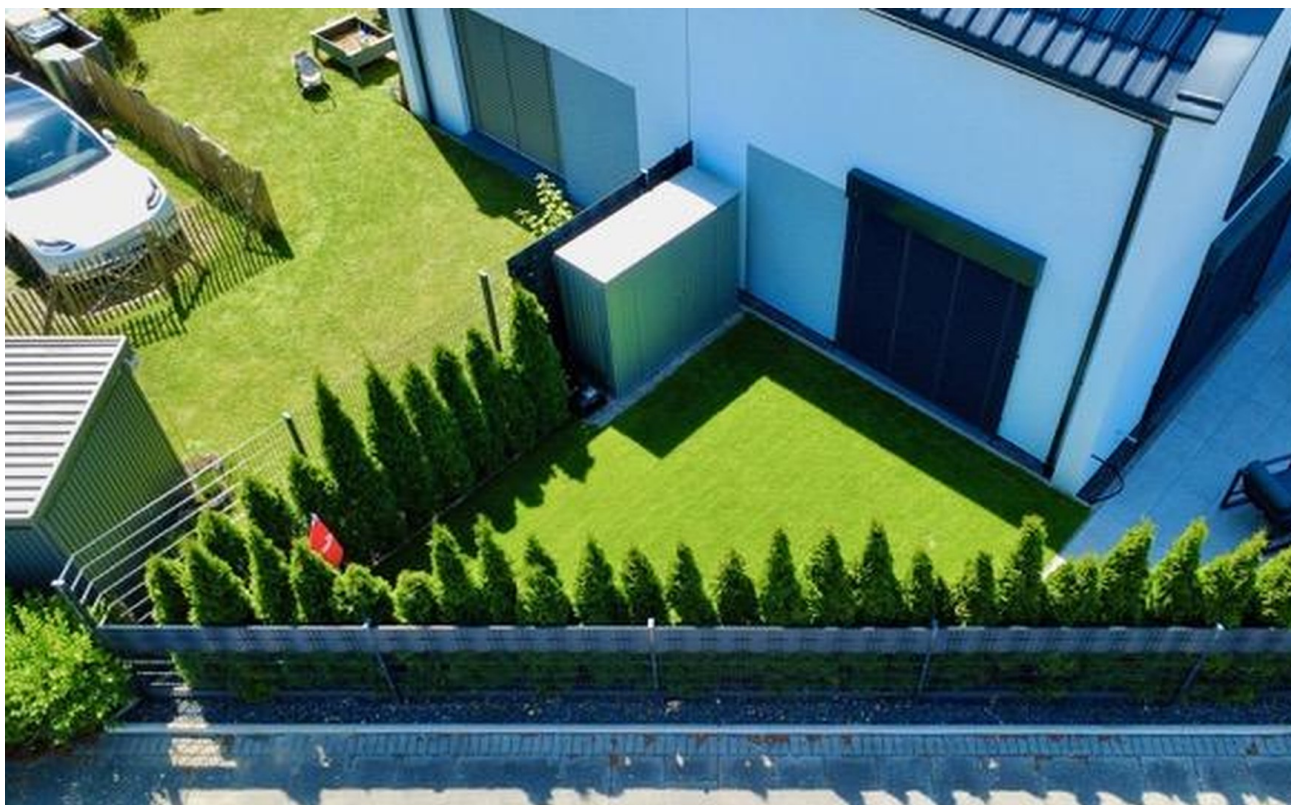
Außenansicht haus



# Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse



Außenansicht Garten



# Exposé - Galerie



Außenansicht Garten



Außenansicht Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse



EG Eingang



EG Flur



# Exposé - Galerie



EG WC



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Sofa Lounge



# Exposé - Galerie



EG Sofa Lounge



EG Sofa Lounge

# Exposé - Galerie



EG Esstisch



EG Esstisch



# Exposé - Galerie



EG Esstisch



EG Treppe 1 OG



1 OG Bad

# Exposé - Galerie



1OG Bad



1OG Bad



1OG Bad

# Exposé - Galerie



1OG Gästezimmer



1OG Gästezimmer



# Exposé - Galerie



1OG Büro



1OG Büro



# Exposé - Galerie



1OG Büro



1OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



1OG Kinderzimmer



1OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



1OG Hauswirtschaftsraum



1OG Hauswirtschaftsraum



# Exposé - Galerie



2OG Schlafzimmer



2OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2OG Schlafzimmer



2OG Ankleide

# Exposé - Galerie



2OG Bad

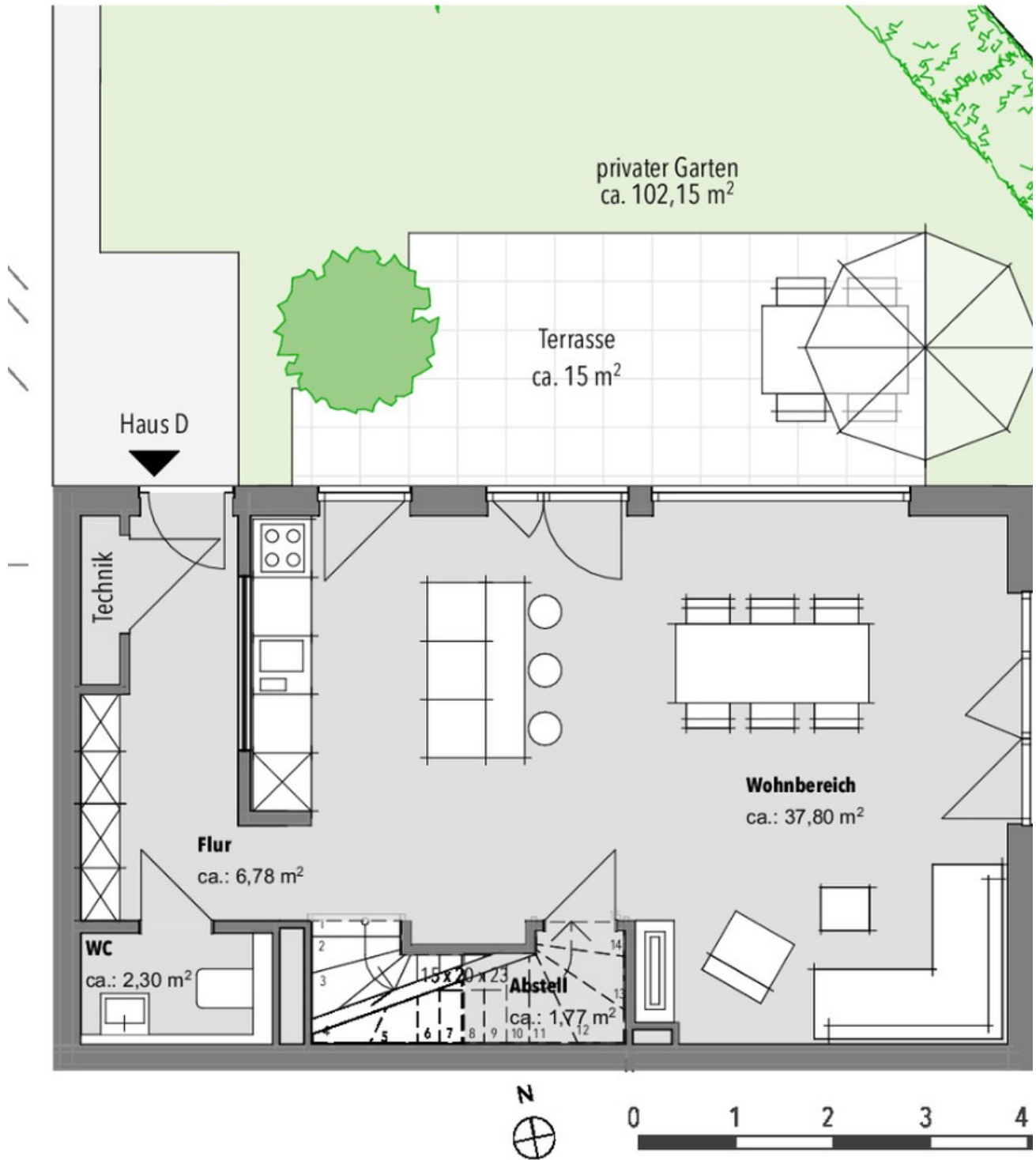


2OG Bad



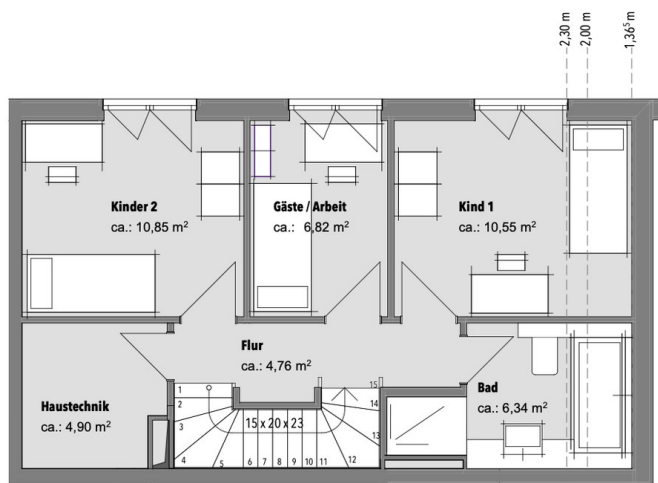
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss

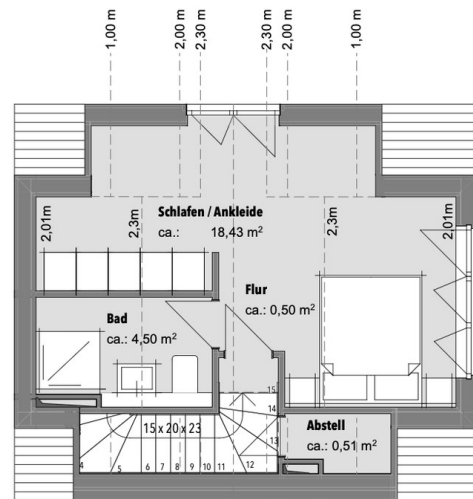


EG Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



1OG & 2OG Grundriss